

Heidelberg / Ziegelhausen

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten – vollmöbliert und bezugsfertig nach Kernsanierung

CODICE OGGETTO: 25018021



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 4.850 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 734 m²

CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25018021
Superficie netta	ca. 184 m ²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1934
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'affitto	4.850 EUR
Costi aggiuntivi	750 EUR
Casa	Villa
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

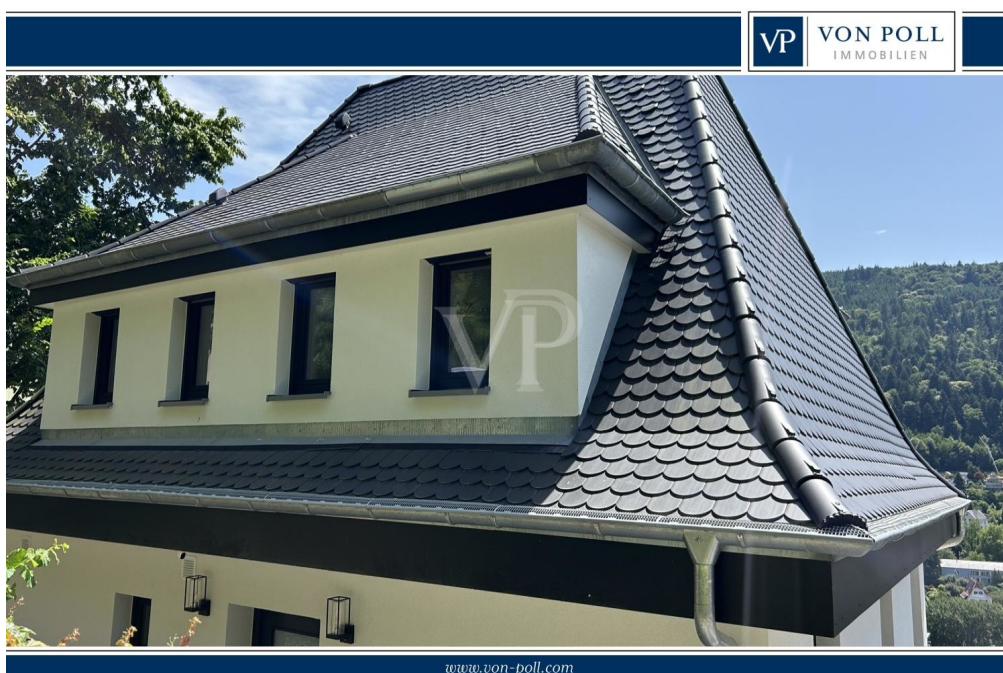
CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	25.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.07.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



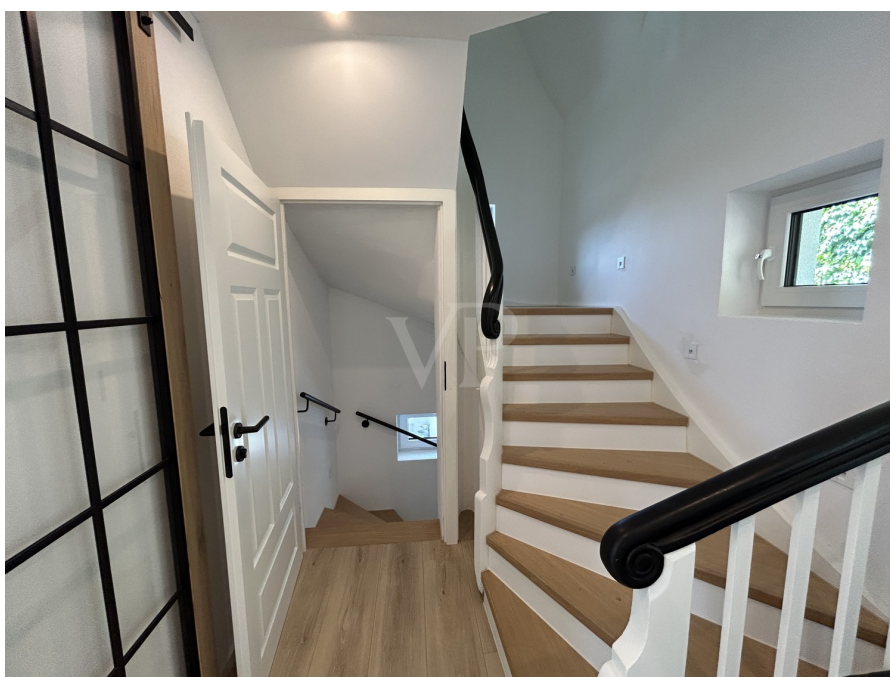
CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

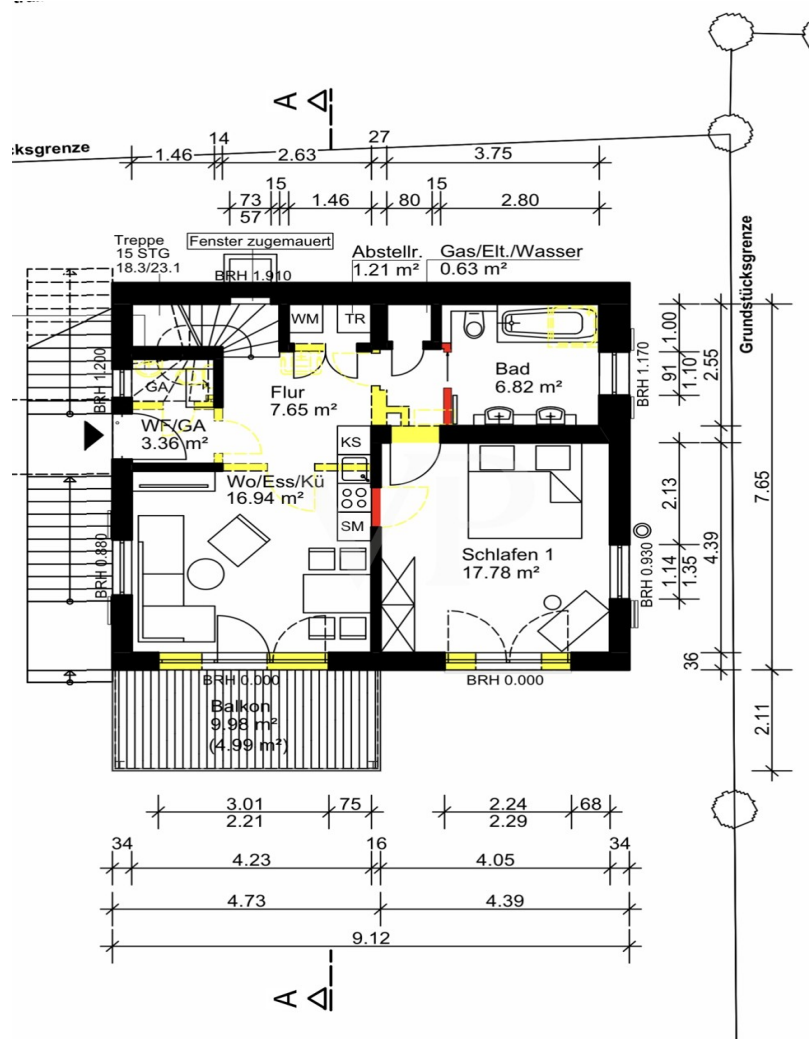


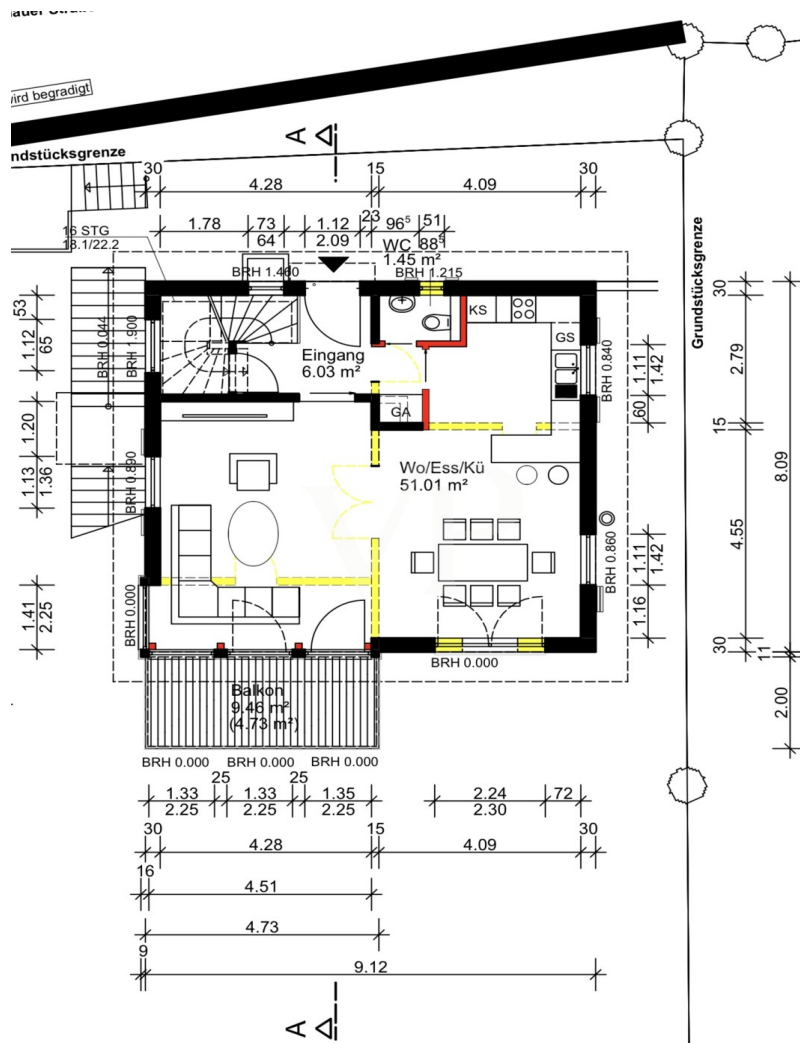
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

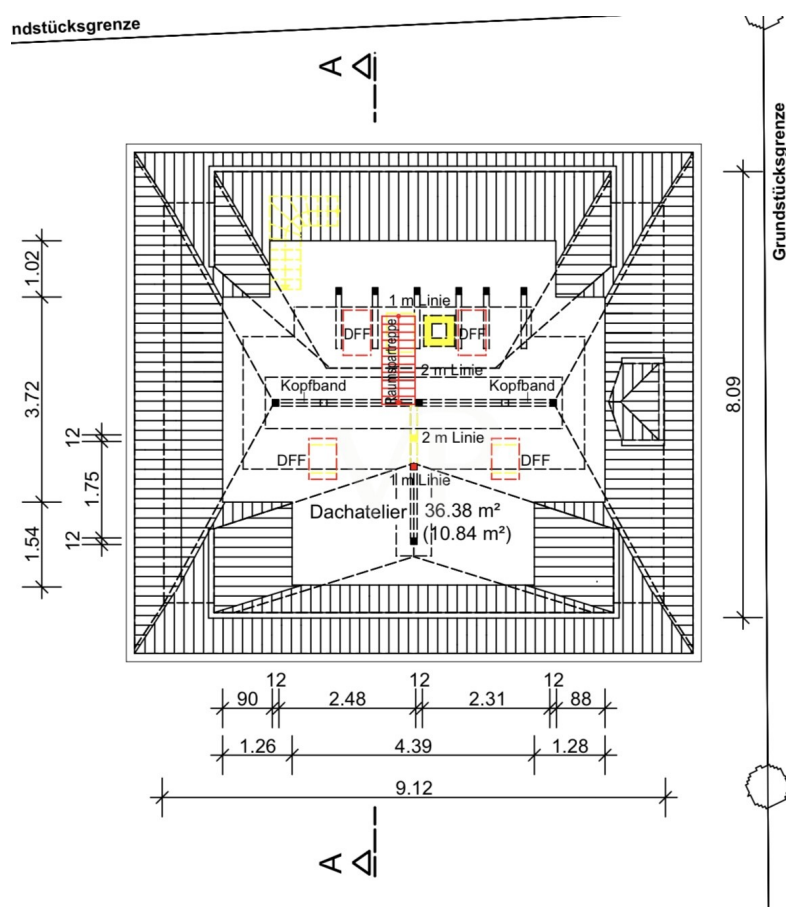
CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Planimetrie









CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Una prima impressione

Diese großzügige Villa aus dem Jahr 1934 wurde im Jahr 2025 umfassend kernsaniert und steht nun als Erstbezug zur Verfügung. Sie vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 184 m² Wohnfläche sowie einem ca. 734 m² großen Grundstück ein stilvolles Zuhause mit vielen Möglichkeiten.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter zwei geräumige Wohnzimmer und drei Schlafzimmer. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und mit hochwertiger Fußbodenheizung ausgestattet. Zwei moderne Badezimmer verbinden zeitgemäße Gestaltung mit hoher Funktionalität.

Ein ausgebauter Wohnraum im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Platz – ideal als Gästezimmer, Rückzugsort oder Homeoffice.

Besonders hervorzuheben ist der atemberaubende Blick über den Neckar, der sich von mehreren Räumen und der Terrasse aus genießen lässt und dem Haus eine einzigartige Wohnqualität verleiht.

Im Rahmen der Sanierung wurden sämtliche technischen Einrichtungen erneuert, hochwertige Materialien verarbeitet und das Haus energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Die geschmackvolle Einrichtung wurde harmonisch auf die Architektur abgestimmt – die Immobilie wird vollmöbliert übergeben und ist sofort bezugsbereit.

Der weitläufige Garten mit sonniger Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für Freizeit und Erholung. Die ruhige und dennoch zentrale Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr.

Ein ideales Zuhause für Menschen, die stilvolles Wohnen mit Großzügigkeit, Komfort und einer besonderen Aussicht verbinden möchten.

CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Dettagli dei servizi

- Erstbezug
- 2025 kernsaniert
- vollmöbliert
- Küchenvollausstattung
- Waschmaschine und Trockner
- atemberaubender Blick über den Neckar
- Balkone
- Terrassen
- Gartennutzung
- Fussbodenheizung
- Wärmepumpe
- leistungsstarkes Glasfaser-Internet
- ein virtueller FIPS- Haltepunkt befindet sich neben dem Haus, Von hier aus fahren flexible Minibusse auf Abruf.
- 2 Stellplätze
- keine Kurzzeitvermietung

CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens. Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebeliche sonnige Neckartal. Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen in die bewaldeten Hügel ein.

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, nahezu auf dem Hochplateau, und dort in einem Wohngebiet mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand, gepflegten Vorgärten verkehrsberuhigte Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges Umfeld.

Außerdem befindet sich eine S-Bahn Haltestelle nur ca. 10 Gehminuten von dem Grundstück entfernt, welches Ihnen auch eine angenehme Anbindung ermöglicht. Ein virtueller Fips-Haltepunkt befindet sich direkt nebenan. Von hier aus fahren flexible Minibusse auf Abruf durch Ziegelhausen und Schlierbach. Mehr Informationen: <https://www.rnv-online.de/fahrtinfo/fips/heidelberg>

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem gegenüberliegenden Waldgebiet verzaubern!

CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: heidelberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com